


**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ**  
**4162 ADA 20 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**BALAT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

	<b>BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ, 4162 ADA, 20 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BALAT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</b>
Dosya No: PİN:	Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20/06/2019 tarih ve 768 sayılı kararı ile onaylanmıştır.
<p>Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>	

## İÇİNDEKİLER

<b>1.GİRİŞ.....</b>	<b>3</b>
1.1.İŞİN TANIMI .....	3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ .....	3
1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI .....	3
1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ.....	4
1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI .....	5
<b>2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>6</b>
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	6
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR .....	6
<b>3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ .....</b>	<b>7</b>
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	7
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	7
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI .....	8
3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI .....	9
3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU .....	9
3.6.PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM.....	9
<b>4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....</b>	<b>10</b>
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ .....	12
4.2.PLAN NOTLARI .....	12

### **Haritalar Listesi**

Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	6
Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	7
Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Kararları .....	9
Harita 5 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	11

### **Tablolar Listesi**

Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu .....	11
Tablo 2 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı .....	12

## 1.GİRİŞ

### 1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **2515.05 m<sup>2</sup>** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak "**Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21B24C1C pafta, 4162 Ada 20 Parsel, 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği**" hazırlanması işidir.

### 1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **2515.05 m<sup>2</sup>** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile "**İSPATI**" temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21B24C1C pafta, 4162 Ada 20 Parsel, 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği'nde mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; Ana plan kararlarının bütünlüğü içinde; verilen kararların planlama bütününden aykırılık oluşturmaması, plan kapasite nüfusları açısından karşılanabildik, fonksiyonlar açısından uyum, ulaşım ve altyapı açısından ana kararları olumsuz etkilemeyecek düzenlemenin yapılmaması bölgesel gerekçeleri oluştururken, plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

### 1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Uygulama planları genel olarak; yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım

çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren tatbikat kararlarını özetleyen dokümanlardır.

Bu noktada temel yaklaşım, ele alınan sorunları çözmek üzere geliştirilen politika, strateji, taktik ve teknik müdahale kararlarını hayata geçirebilmektir.

Bu çerçevede planlama çalışmalarında beklenenleri genel olarak üç grupta toplayabiliriz:

- Planın ana kullanım kararlarına uyumlu olmak,
- Kentlerin yıpranan dokularının yenilenmesinin yapı, malik, çevre, finansman, altyapı, mülkiyet arasında birliktelik oluşturarak uygulama planı yönlendirmek.
- Kamusal ihtiyaçların; yasa ve yönetmelikler, planın kullanım oranları bazında tespiti ve nüfusun farklılaşan ihtiyaçları ve farklılaşan erişilebilirlikler açısından tespitini yapma önceliği ile planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

#### 1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ

Planlama alanında, yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **"İSPATI"** temel alınarak, daha güvenli, daha çevreci, daha sosyal alanlı ve ulaşım altyapısının önemli bir basamağını oluşturan otopark alanlarının en üst seviyeye çıkartılması ana hedefler olarak belirlenmiştir.

Kullanıcıların, tüm ihtiyaçlarına cevap veren, gerekli konforu sunduğu, çağın gerekliliklerine uygun dizayn edilmiş mekanlarda yaşamın sürdürülmesi, ısı yalıtım, enerji verimliliği ilkeleri ile hem bireysel kullanıcıların ekonomik yaşamlarına katkı sunulması hem de küresel olumsuzlukların bertarafının sağlanması yönünde katkı konulması hedeflenmektedir.

Plan değişikliğinde; tüm kullanıcılarının, sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılanmasını, bu gereksinimleri için fonksiyon, yapı düzeni ve ulaşım koşullarının düzenlenmesi, fen ve sağlık kurallarına uygun güvenli bir çevrenin oluşturulması, yakın çevre doğal kaynak alanlarına maksimum özen gösteren ve bölgeyi geliştirerek daha iyi bir çevre yaratılması



ana hedefler arasında yer almaktadır.

Yapılan çalışmalarda genel hedef aşağıdaki şekilde ifadelendirilmiştir.

Plan değişikliğinde; yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılması ve doğal, kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması hedeflenmiştir.

### **1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI**

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına, 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/1.000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi H21B24C1C pafta, 4162 Ada 20 Parsel için 2515.05 m<sup>2</sup> bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işi kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.

## 2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı Bursa Merkez alanının Balat Kavşağının kuzeybatısında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan, Bursa İli, Nilüfer ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. H-21 -b3- 1 /25000 paftasında yer alır.

### 2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Balat Mahallesi Bursa Merkezinin kuzeybatısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Sanayi Caddesi (Mudanya Yolu Caddesi)' nin 1 km güneybatısında, Çevre Yolu'nun 350 m kuzeyinde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan 2515,05 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



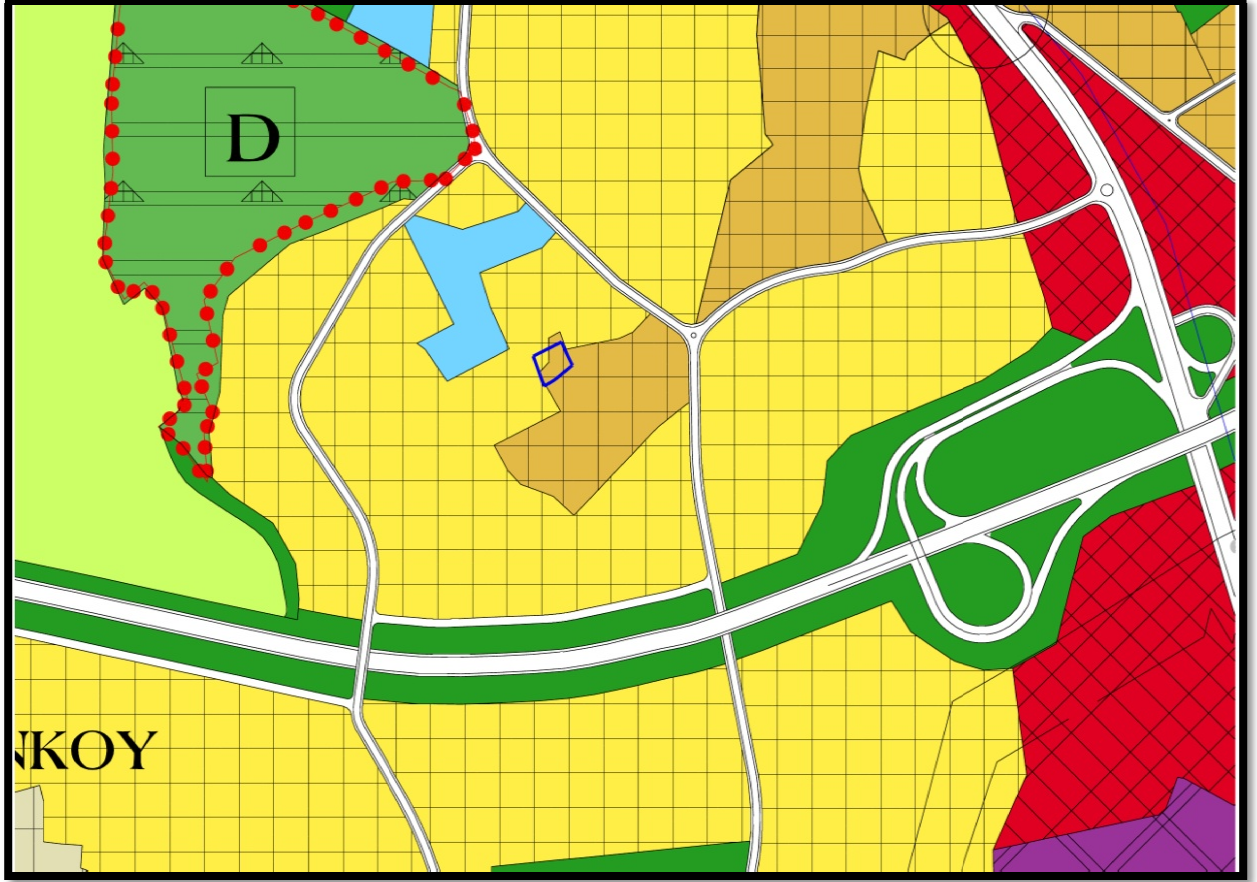
Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

### 3. PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ

#### 3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında Orta Yoğunlukta Gelişme Konut ve Meskun Konut Alanı olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

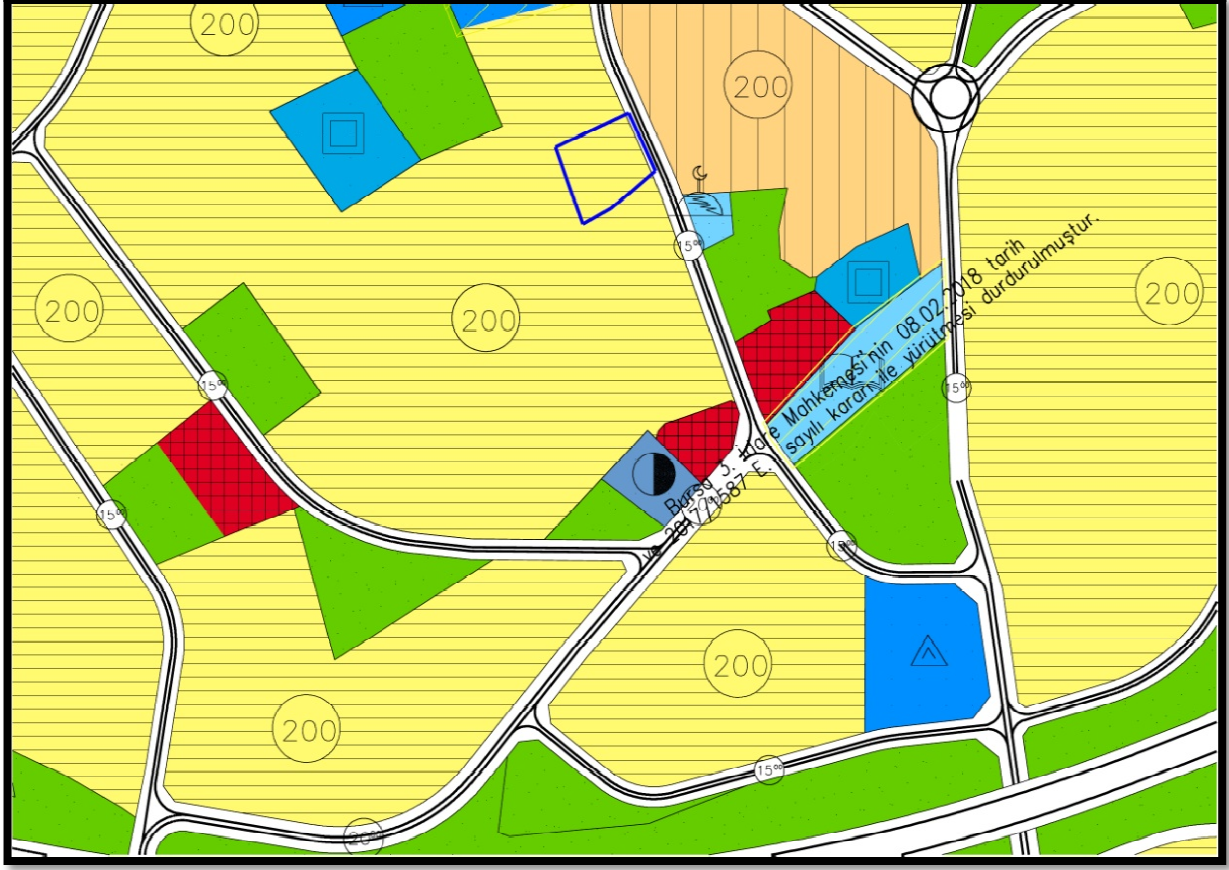
#### 3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 4162 ada 20 parsel 200 kişi/ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanında olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan



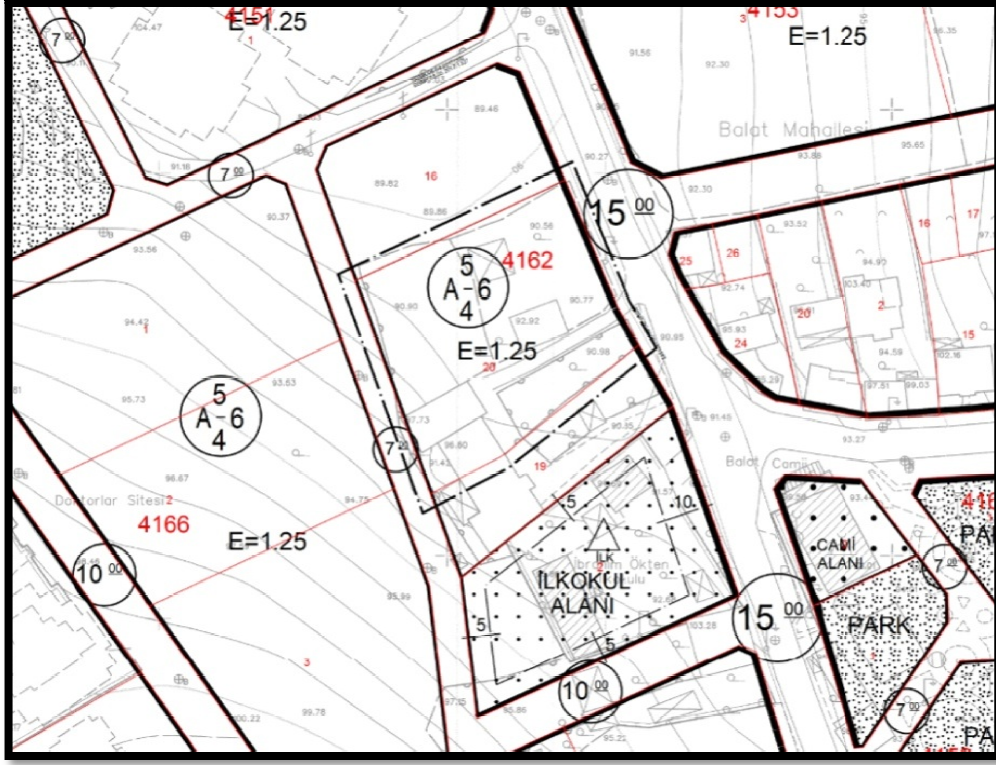
değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu

### 3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan Balat Mahallesi 4162 ada 2 parsel 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planında E= 1.25 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 6 Katlı Konut Alanı olarak planlıdır. Parsel doğudan 15 m genişliğinde taşıt yoluna ise 7 m genişliğinde yaya yoluna cepheli durumdadır.



Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Kararları

### 3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan Balat Mahallesi 4162 ada 20 parsel 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonunda kentsel dönüşüm yapılması durumunda plan notu "kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1.75 m Yençok=21.50 m olarak uygulanacaktır." ilavesi yapılmıştır.

### 3.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu alanın komşu parsellerinin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel ve kamu mülkiyetleri bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parsel özel mülkiyet olup **2515.05 m<sup>2</sup>** büyüklüğündedir.

### 3.6. PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Nilüfer ilçesi, Balat Mahallesi sınırları dahilindeki 4162 ada 20 parselde 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama imar Planı Revizyonu Değişikliği hazırlanmıştır.

4162 ada 20 parseldeki yıkılan binalara ilişkin riskli yapı şerhi 03.11.2017 tarihinde Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınmıştır.

Plan değişikliği hazırlanan parselde Riskli Yapı Tespiti yapılmış olduğundan Kentsel Dönüşüm desteklenmesi amacıyla ilave emsal artışı yapılarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenen hesaplama yöntemlerine göre "Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m<sup>2</sup>, Ticaret Alanlarında ise kişi başı 70 m<sup>2</sup> üstünden hesaplanacaktır. Kişi baş 17.25 m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır." yoğunluk hesabı yapılmıştır.

İlave 0,20 emsal artışı sonucunda alanın trafik sirkülasyonu dikkate alınarak; inşaat alanının % 80'ni konut, % 20'si ticaret olarak kullanılacağı düşünülmüş fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

E= 1.45, Yençok= 21.50 m (7 kat) yapılaşma koşulları ile hazırlanan, Ticaret-Konut Alanı fonksiyon değişikliği sonrasında donatı hesabı yapıldığında, konut alanında 6.47 kişilik yoğunlukta azalış. Ticaret alanında ise 10.42 kişilik yoğunluk artışı meydana gelmektedir. Bu bağlamda 10.42-6.47=3.95 meydana gelen yoğunluk artışının kullanması amacı ile 3.95 x 17.25 =68.14 m<sup>2</sup> donatı ihtiyacı meydana gelmektedir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
4162/20	2,515.05		METRUK

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri	YOK	YOK	YOK

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri	03.11.2017	2515.05

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
TİCARET-KONUT ALANI	2,515.05	2,200.15	314.90
YO L ALANI	0.00	314.90	-314.90
<b>TOPLAM ALAN</b>	2,515.05	2,515.05	<b>0.00</b>

NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ 4162 ADA 20 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ BALAT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

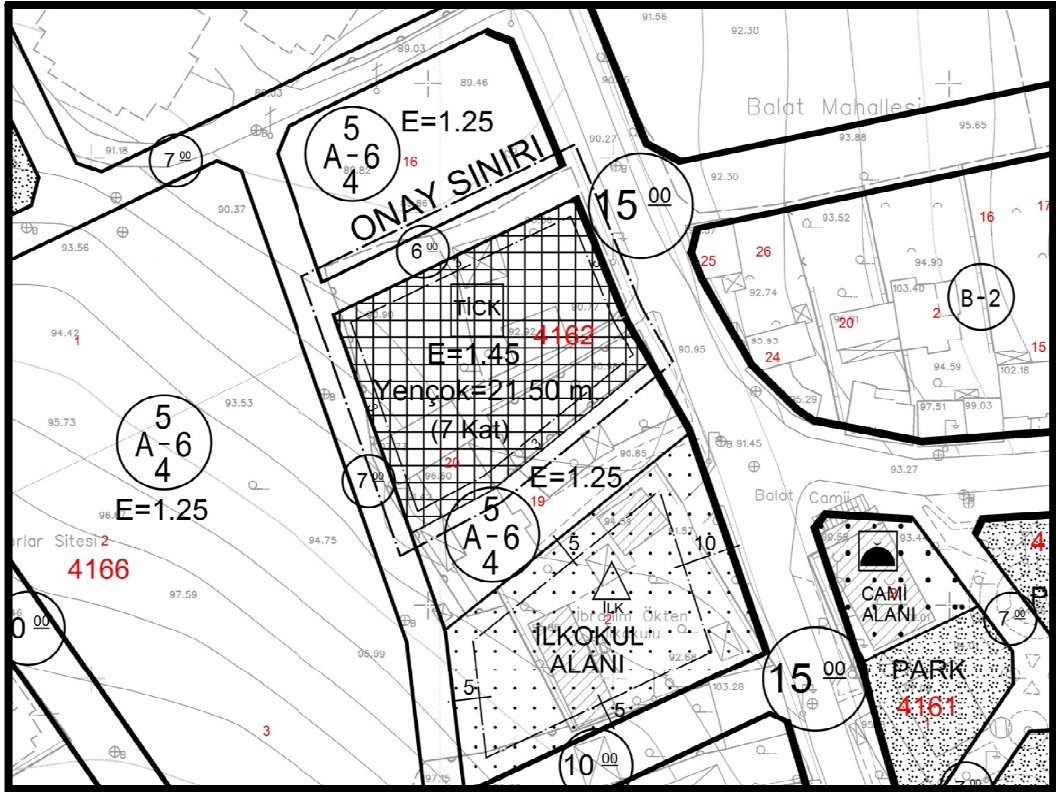
\*\*Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : İnşaat alanının % 80'ni konut, % 20'si ticaret olarak kullanılacaktır.

KONUT İNŞAAT ALANI	2515.05x1.25=3143.82	2515.05x1.45x0.80=2917.46	-226.36
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	2515.05x1.45x0.20=729.37	729.37
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>3143.82</b>	<b>3646.83</b>	<b>503.01</b>

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	-226.36	226.36/35=6.47 (6.47 kişi azalmıştır.)	6.47x17.25=111.61 (111.61 m2 donatı alanı azalışı)
TİCARET ALANI	729.37	729.37/70=10.42	10.42x17.25=179.75
<b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>			<b>179.75-111.61=68.14 donatı ihtiyacı</b>

\*\*Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m<sup>2</sup> üstünden, Ticaret Alanlarında ise kişi başı 70 m<sup>2</sup> üstünden yapılacaktır. Kişi başı 17.25 m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu



Harita 5 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan düzenleme ile 3.95 kişilik nüfusun ihtiyaç duyacağı 68.14 m<sup>2</sup> donatı alanını karşılamak için söz konusu parselin kuzey yönünden 6 m genişliğinde yol alanı düzenlenmiştir. Yapılan yola terk ile terk 314.90 m<sup>2</sup> olmuştur.

#### 4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	2515.05	100.00%	2200.15	87.48%
YOL ALANI	0.00	0.00%	314.90	12.52%
PARSEL ALANI	<b>2515.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>2515.05</b>	<b>100.00%</b>

Tablo 2 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

#### 4.2.PLAN NOTLARI

1. Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
2. Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 35 m<sup>2</sup> ve kişi başı en düşük donatı alanı 17.25 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş ve 314.90 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bila bedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
3. 4162 ada 20 parsel alanı 2515.05 m<sup>2</sup> olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
4. Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5. 4162 ada 20 parselde emsal alanının %80'i Konut, %20'si ise Ticaret olarak kullanılacaktır.
6. Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.